

リース契約に関する一考察

細 田 弥 彦

目 次

- 一 はじめに
- 二 リース取引の特徴ならびにそれをめぐる法的問題点
 - (1) リース物件に対する瑕疵担保責任ならびに危険責任について
 - (2) リース料について
- 三 リース契約とそれに先行する売買契約との関連性について
- 四 むすび

一 はじめに

現代の企業活動は、最も効率のよい成果の追及をはたすために、複雑多岐な人的活動と新しい物的設備の結合によって、所期の目的をはたそうとする。特に物的設備については、絶えざる技術革新によって機械設備は日進月歩の発展をとげている。企業が効率の悪い設備にたよっているということは、既にたち遅れるということになる。そこに、所有よりも利用による合理的な経営が要請されてくる。この要請にこたえるかのような形で急速に発展してきた

のリース (Lease) である。^①

すなわち、機械設備を購入するのに資金が不足するとか、医療機器のように技術革新による開発の飛躍的發展を上げている分野などでは、常に新設備を要求されるのに対応するためには、リースによる方法はきわめて有効である。もちろん、リース以外にもそれと同様な目的をはたそうとするものとしてレンタル・チャーターなどの形態がある。たとえば、IBMの電子計算機のレンタルは周知のとおりである。

このように、レンタル・チャーター・リースという取引形態は、新時代の要請とともに急速に発展してきたものではあるが、それらのなかでも特にリース取引については、その契約形態からみた場合、法律的構成は必ずしも単純なものではなく、民法上の賃貸借契約としてのみでは捕捉しきれない部分がある。

それは、リース取引の目的をみれば明白である。すなわち、リースはリース物件の賃貸しをなかだちとして、ユーザ（賃借人）には全く別な経済的効用をはたさしめているのである。^②それは、物融の型を以て金融と同一の効果を取得せしめる新しい金融手段としての一類型をなすものといえる。

このようなリース取引は、たしかに外形的には「賃貸借」に類似するが（リース会社の用いる契約約款の条項にも賃貸人・賃借人なる表現を用いている。しかし、それは便宜的な表現であって、必ずしも賃貸借としての当事者を表現したものではない）、その本質は全く異なるものである。しかし、賃貸借に類似するところから、リース契約の当事者の一方を貸主という意味でレッサー (Lessor) とし、他方の当事者を借主という意味でレシー (Lessee) という。^③

いずれにしても、リース取引は特殊な経済的機能をはたす目的をもつものだけに、その法的性質も検討さるべきい

くつかの問題点がある。小稿では許された紙幅の限界ではリースに関する法的構造の全体に及ぶことができず、それらのなかから若干の問題点についての一考察をこころみたものである。したがって、一部分についてしかも断片的にならざるを得なかったものである。

注

- ① リースがわが国に導入され、さかんに利用されるようになったのは一九六〇年代に入ってからのものであり、昭和三八年（一九六三年）にわが国最初のリース会社である日本リース株式会社が発足した。吉原省三「リース取引の法律的性質と問題点」金融法務事情七五〇・二六。庄政志「リースの実務知識（新版）」八八頁以下参照。
リースの発祥ならびにリース事業の発生について
cf. A. H. Cohen, *Long Term Leases*, 1962, pp. 18~31
- 中村 武「リース契約の理論と実際——アメリカのリース事業等を顧みながら——」比較法八・四一。
庄政志 前掲 一八頁以下。
- ② リース取引の経済的機能について、これを銀行ローンと対比して説明を加えたものに、松田安正「リース契約の内容とその法律的構成」NBL二一・七以下参照。
- ③ Ray D. Henson, *Secured Transactions Under The Uniform Commercial Code*, 1979, pp. 44~48

二 リース取引の特徴ならびにそれをめぐる法的問題点

リース取引は、リース料支払の対価としてリース物件に対する使用収益権を付与することを目的とするものであるが、その場合、ユーザがリースする物件は、リース会社が既に所有しているものを単に借り受けて賃料を支払うと

いうようなものではない。もしそれだけであったならば、それは単純な賃貸借（レンタル）であって、ここにいう本来の意味でのリースとは異なる。

本来の意味でのリース取引の機構は、ユーザーがリースしようとする物件は、その選定ならびに購入価額の決定など、すべてユーザーが直接メーカー（ディーラー）との交渉によって決定し、その協議決定したところに基づいて、リース会社がユーザーに代ってメーカー（ディーラー）から買い入れ、これをリース料支払の対価を得てユーザーに供与するものである。その場合のリース料は、リース会社が出損した物件の購入代金・金利・公租公課・手数料・その他諸経費等の合計額について、貸与される期間に応じて決定されリース料として回収されるのである。

これが本来の意味にいうリース取引機構の特徴といえる。このような形態のリースをファイナンシャル・リース（Financial Lease）というのである。この場合、リース物件についての保守・管理責任などはすべてユーザーが負うところとし、リース会社は瑕疵担保責任・危険責任などを負わない。また、リース期間中の契約解除も認めないとするものである。要するに、本質的なリースの性格は金融性をおびた物の貸与ということになる。これに対して、リース物件の保守・管理責任ならびに陳腐化の責任などすべてリース会社が負担するという形態をとるものをオペレーティング・リース（Operating Lease）という。

すなわち、リース取引の特徴はその経済的機能の点に集約されているといえるであろう。それは、本来ユーザーが新設備を購入したいとするなら、自らの資力によって購入するか、もし資金が不足するなら金融機関よりの融資を受けなければいけぬであろう。あるいは繰り延べ払いの方法によるかなどがあろう。しかし、それは必ずしも常に容易になり得るとは限らないし、またなし得たとしても、急速に開発されてゆく新技術に常に即応するためには、次々と新設

備にきりかえてゆくなどということはそう簡単にできるものでもない。なかでも巨額な設備資金が固着するのを避けて、流動資金の活用をはかるため、^{①②}さながら繰り延べ払いの方式をとったのと同じの効用をはたす方法として、リース料支払の方法によって目的を達することができるとする。

そこで、典型的なリースの形態としてのファイナンシャル・リースがもつところの、若干の法的問題につき検討を加えることとする。

(1) リース物件に対する瑕疵担保責任ならびに危険責任について

典型的なリース取引の形態は、前述の如くユーザーの希望するリース物件は、ユーザー自身の選定によりメーカー（ディーラー）から直接ユーザーに納入され（この場合リース会社が立会うことは少ない）、ユーザーはこれを受領・検収しリース会社にリース物件借受証を交付する。もし瑕疵ありたる場合には、直ちにリース会社に通知すべき約款になっている。その購入代金はリース会社の支弁するところとなり、リース料債権となって回収される。

したがって、リース物件についての瑕疵担保責任については、目的物件がユーザー自身によって選定され検収されているという出発点に基づき、リース会社はその責任を負わないという特約がなされる。この点こそが、リース契約の本質的要素ともいい得るものである。すなわち、ユーザーとしてはリース物件に瑕疵があるため、リース契約を締結した目的を達することを得ざる場合でも、リース契約解除権・損害賠償請求権などを有しない特約のもとに、リース会社は約定のリース料請求権には何らの影響を受けることなく、その全額回収の取り立てができるというものである。これについて、ユーザーとしてはリースの目的物件の性能に欠陥があり、リース契約を締結した目的を達しないのに、リース料支払債務だけは所定のとおり履行しなければならないということについては、衡平を欠くという感

をまぬがれ得ないであろう。

この点については、まずリース会社が瑕疵担保責任を負わないとする特約について、それを賃貸借契約の貸主の地位と比較してみるならば、貸主は売買契約における売主に準じて担保責任を負うことになり（民五五九条）、同時に賃借人には契約解除権ならびに損害賠償請求権が認められる。しかし、リース契約ではリース会社（貸主）はその責を負わないとする特約がなされることについては、元来瑕疵担保責任に関する民法の規定は任意規定であり、その責任を排除しまたは軽減する特約は有効である。ただし、信義則に反する場合には無効となる（民五七二条参照）。すなわち、リース契約は賃貸借契約の一般的形態を全く否定した例外的形態を本則とする形をとっているものといえる。

そこで、リース会社が瑕疵担保責任を負わないとする特約がなされる理由についてみれば、リース物件の選定はユーザーの希望と責任によってなされており、それはユーザーとメーカー（ディーラー）との関係であって、リース会社はそれに関与していないということが前提として存在する。しかも、もし目的物に瑕疵の存する場合には、その目的物の買主はリース会社であるから、リース会社の有する売主（メーカー・ディーラー）に対する権利は、これをユーザーに譲渡するとか、リース会社はユーザーの立場に協力するという約定がなされるところであるから、リース会社が瑕疵担保責任を負わないという特約がなされたからといって、それは必ずしもリース会社の一方的立場の主張のみとはいえない。

また、目的物に瑕疵が存するため、ユーザーとしては契約を締結した目的を達することを得ざる場合でも、リース料の全額支払債務を免れ得ないという点については、リース会社はユーザーの希望し選定した目的物件を、既にメー

カー（ディーラー）から買い取っているものであり、その点を無視してリース契約解除を認めるということは、それらの責任をすべてリース会社が負うということを意味するものであって、そのことの方がむしろ衡平の原理に反することにもなるからである。

危険責任についてもリース会社はその責を負わないとする特約については、リース期間中に当事者の責に帰すべからざる事由によって目的物が滅失・毀損しても、リース会社の有するリース料請求権には何らの影響をも及ぼさないとするのであるが、この点についても、賃貸借契約においては、賃借物の一部が賃借人の過失によらずして滅失したときは、その滅失部分に応じて減額請求権が認められているし（民六一一条）、さらに残存部分のみにては契約の目的を達し得ざる場合には契約解除をなし得る（同二項）。また全部滅失の場合には契約は消滅するので（民五三六条）、賃料債権は発生しないことになる。それらの点は、リース契約の場合と著るしく相違するものであり、リース契約においては、リース物件が滅失した場合でもユーザーは残存リース料の支払義務は免れ得ないし、契約解除権も有しないのである。

このように、瑕疵担保責任ならびに危険責任の問題について、そこにはリース契約の本質的要素ともいい得る特徴がみられるところである。そこで、ファイナンス・リース契約において、リース物件が予定の性能を欠く場合にリース料支払義務の有無が争われた裁判事例があるので、その事例をめぐり右の問題点についての解釈と、あわせてファイナンス・リースの構造の把握に資することとする。

それは、リース会社（X）はユーザー（Y）との間で、コンピューターのリース契約を締結し、それを引き渡したYはそのコンピューターがXの確約した性能を欠くものとしてリース料の支払いを拒んだので、Xは契約を解除し

約定の損害金等の支払いを求めたというものである。そのリース契約約款には、リース期間中は双方とも任意に契約の解除ができないこと、Yがリース料の支払いを遅滞したときは、催告を要せずしてXは契約を解除し得ること、Yは契約を解除されたときは約定損害金を支払うことなどが主要点であった。

このリース契約について、Yは呉服の加工・販売を業とする会社で、その業務内容の整理集計にコンピュータを導入することにより、総合経営管理システムが可能になるというXの確約によって、本件コンピュータのリース契約を締結したというのである。しかるに、確約された成果を上げることができないし、そのコンピュータでは成果を上げる性能がないことも判明した。すなわち、Xは約定を履行しなかったのであるから、Yはリース料を支払わなくても債務不履行の責任はなく、したがって、Xから契約解除することができない。また、Xが右の確約をしなかったとしても、総合経営管理システムを確立してくれるものと信じてリースしたものであり、結局本件コンピュータによつてはそれが不可能であるから、このリース契約は錯誤によるものであり無効であるというものであった。

右事案についての判旨概要は、Xはコンピュータを導入して使用したいがそれを買う資力までない者がある場合に、コンピュータの売主からそれを買う必要とする者に賃貸するもので、そのような場合には、あらかじめコンピュータの売主とその需要者との間で協議決定し、需要者の業務に適する機種を選定し、需要者がリース会社はその賃貸を申し入れるとともに、コンピュータの売主がリース会社に目的物件を売り付け、リース会社が需要者に賃貸する仕組となっていた。したがって、リース会社としては、選定された機種が需要者にとってはたして最適であるかどうかは関与するものではないというリース取引機構の本質をまず確認している。そして、本件コンピュータが右にいうような能力を有するものであるということを契約の内容としたものではないため、リース物件

に予定の性能がないからとしてリース料支払義務がないということにはならないとしたのである。

さらに、そのリース契約が錯誤によるものであるため無効であるとの主張がなされたことに對しては、そのコンピュータが総合経営管理システムを確立し得るものと信じていたのに對し、その能力を有しなくても、それは要素の錯誤とはならず動機の錯誤にとどまるべきものであり、かつリース契約締結に際し表示されていないから、その動機の錯誤はリース契約を無効とするものではないとしたのである。したがって、リース料支払義務は免れ得ないところとされたのである。

以上の如く、ファイナンス・リースの特徴は、この事例において判旨にも明確に示されているものといえる。

なお、瑕疵担保責任の問題に関しては、右の事案にもみられる如くユーザーの錯誤に関する主張がなされた点については、後述のリース契約とそれに関連してなされる売買契約の項において述べる如く、小稿においては、両契約は必ずしも別個独立のものとは考えないので、リース会社が物件の売買契約をなしたことについて、ユーザーに錯誤が存した場合を考えれば、両契約が密接な牽連性を有するものとすれば、それはリース契約の効力に影響を及ぼすことも考えられる。しかし、瑕疵担保責任と錯誤との関係については学説もわかれており、また当事者の錯誤に関する無効主張について、^④無効の法理を如何に構成するかについても見解がわかれている。したがって、その点については本稿とは別の機会に検討を加えることとしたい。

注

① リース利用と銀行借入による場合、リース利用と現金購入による場合などについての資金効率の比較。リース利用とインフレーションの関係などについて計数的に検討したものに、斎藤泰「リースの法律・会計・税務」二二頁以下に詳しい。

② リース取引の資本化、すなわち、リースが外形上では賃貸借の形をとりながら、実質的には資金の借入の効果をはたすの

で、リース資産についても貸借対照能力を認めるべきであるという問題につき、細野康弘「リース取引の資本化」税務弘報二六・一二・六四参照。

③ 東京地裁昭55・9・25判例時報九六六・八四。

右判例について、野口恵三「ファイナンス・リース物件が予定の性能を欠く場合、ユーザーはリース料の支払を拒否できるか」NBL二三五・四六判例に学ぶNo.一一五に平明な解説がある。

④ 菊地定信「民法上の「錯誤」に関する一考察——その無効主張について——」国士館法学創刊号一八三頁以下参照。右論文には錯誤について当事者の無効主張の問題をめぐり、錯誤の無効理論の法理構成から学説・判例について詳細な展望を加え、如何に解すべきかにつき、注目すべき論旨の展開をこころみておられる。

(2) リース料について

リース料額の内容は、リース会社がメーカー（ディーラー）から購入したリース物件の買入れ価額・金利・諸経費・手数料等の合計額から、リース期間満了時に残存するところのリース物件の有する見積り残存価額を差し引いた額によって構成されるのが一般である。しかし、特殊な方法によって決定されるものもある^①。そこで一般的な場合については、あらかじめ残存価額を如何に評価しておくかということとは、リース料の額を決定する場合に相当な影響力を持つことになる。そして重要なことは、リース契約期間の満了する時点では、リース物件に対するリース会社の出損した諸費用とともに利潤も全部回収し終ることとなり、そしてリース物件はリース会社の所有権に属するものとして残存することになる。この場合、原則として残存するリース物件をリース会社はユーザーに売り渡すということは行なわれない。もし売却するならばそれは割賦販売であったこととなり、税法上の取り扱いは全く異なってくるし、その他民法上においても法解釈の問題など著しい相違点が生じ、それはもはやリースとは全く異なったものになるからである。したがって、リース契約においては、あくまでもリース物件についての所有権移転をすることなく、その場

合には、リース料を割り安とした再リース契約のなされることが多い。^② いずれにしても、小稿ではリース料をめぐる法的問題点の検討としては、リース料支払債務不履行のありたる場合の問題を中心として考察を加えることとする。

それは、ユーザーが契約期間の中途において、リース料の支払いをとどこおった場合に、リース会社はリース料の全額一括支払請求と（ユーザーは期限の利益喪失）リース物件の返還請求をなすか、契約解除による規定損失金の請求の方法により、リース料債権の保全回収がなされるところである。

かかる場合に疑問が残るのは、リース会社は残リース料の一括請求をなし、かつリース物件の返還を受けた場合、これを以てそのリース契約についての一切の損失を免れ、所定の利潤をも取得し契約は目的を達したことになるはずである。しかも、それがリース契約期間の中途において、まして契約期間の初期にかかる問題が起った場合（リース物件は新品同様の状態）には、それに伴うリース物件の引揚げは、その時点から本来ならば予定された契約期間満了時までの期間について、その物件のもつ価値の帰属はどうなるかが問題となろう。

すなわち、リース会社はリース料全額を取得し、なおそのうえに本来なら残存したであろうリース契約期間について、リース物件のもつ残存価値まで取得するとしたなら、その部分については不当利得するのではないかということである。

このことについての裁判事例があり、第一審と控訴審の判決には相違点がみられるので、この点についての考察をこころみることとする。^③

その裁判事例は、リース会社（X）とユーザー（Y）の間で事務機器のリース契約が締結され、リース物件の引き

渡しがなされたにも拘らず、Yはリース料の支払いを全くなさず、約定の保守・監理義務も尽さなかったため、Xより契約解除をなしリース物件を引揚げ、リース期間満了までのリース料全額の一括支払いを求めたというものである。問題点は、リース契約期間の途中でリース物件を引揚げた場合、リース期間満了したときの物件のもつ残存価額よりも、途中で返還されたときの物件のもつ価額が上回る分については、その差額は残リース料から差引くべきか否かということである。

これについて、第一審の名古屋地裁ではリース契約約款における条項をそのまま適用し、その差額については残リース料から控除することなくリース料の支払請求を認めたものである。これに対して、名古屋高裁ではそれを残リース料から控除しなければ当事者間の衡平を失するものとして控除すべきであるとしたのである。

この問題について、Xの主張するところを要約するなら、元来、リース契約はリース会社が資金的余裕のない購入希望者に替って、物件を自己の資金で製造業者・販売業者から買い取ると共に、購入希望者との間でリース契約を締結するものであるから、リース料の額はリース物件の買い入れ価額に金利及び諸経費に手数料を加えた額から、リース期間終了時における物件の残存価額を差引いた金額について、リース期間内に回収できるように定められているものである。そして、リース契約においては、契約時にリース料債権の全部が発生しており、ただ割賦支払の方法により期限の利益が与えられているにすぎないのであり、賃貸借における賃料のように、使用収益の期間に応じて対価が支払われるわけではないというのであるが、たしかにその主張は正しいのであって、リース料なるものの本質を示したものである。

これに対して、このようなリース料についての全額請求権は、それに対する約定の損害金を含めて発生していると

の判断は、一・二審とも同一であるが、しかし、控訴審ではそのリース料について、リース期間全部に対応するリース料の受領を許容される反面で、リース物件を引揚げたことによって、リース会社はその時点からこれを自由に処分し得る立場に立ったわけである。しかも、リース契約が滞りなく満了したとしても、Xはリース料の全額とリース期間終了時点での物件の返還を受けるにすぎない。してみれば、本件物件を引揚げた時点から、リース期間が満了すべきものと約定されていた時点までの期間内における物件の利用価値は、Xにおいて謂れなく利得したものとわざるを得ないから、未払いリース料があるときはこれを返戻すべき金額を充当したうえで、もし残余があればYに返戻するのが合理的であるとしたのである。法的論理構成としては、控訴審判決は妥当性を有するものといえよう。

注

① リース料を決定する方法として特殊なものに、パーセンテージ・リース (Percentage Lease) がある。それはリース料を取益の割合に応じて決定するものである。アメリカにおけるその場合のリースレートの調査報告 (一九七六年) に次の如きものがある。

Allan Axelrod, Curtis J. Berger and Quintin Johnstone, Land Transfer And Finance, 1978, pp. 958~970

Type of Store	Range in % Rate
Bakeries	4 to 8
Barber shops	5 to 10
Bawling lanes	5 to 10
Department stores	2 to 3½
Discount stores (over 75,000 square feet)	1 to 3
Gas stations (cent per gallon)	1 to 2
Grocery stores (chains)	1 to 2

- | | | | |
|-------------------------------------|----|----|----|
| Grocery stores (convenience) | 2 | to | 3½ |
| Hardware | 3½ | to | 6 |
| Motion picture theaters | 8 | to | 15 |
| Parking lots and garages (attended) | 40 | to | 80 |
| Wig shops | 5 | to | 12 |
- なおパーセンテージ・リースの性質については
cf. S. L. McMichael, P. J. O'Keefe, Lease, 1959, pf. 32~64
- ② リース取引の税務として、いわゆる「リース通達」によって再リース料が極端に安く無償と変らないような名目的な場合には、そのリース取引は税務上売買として取り扱はれる。斎藤奏前掲九七頁以下参照。
- ③ 名古屋地裁昭54・6・27、名古屋高裁昭55・7・17判例時報九九〇・二〇一。

三 リース契約とそれに先行する売買契約との関連性について

リース取引は既に指摘した如く、ユーザーがリースしようとする物件については、ユーザーはメーカー（ディーラー）との間で協議決定した内容を以て、リース会社にリース契約を申込み、リース会社はメーカー（ディーラー）との間でその物件についての売買契約を締結し、はじめてユーザーへ目的物件の引き渡しがなされ、その時点からリース契約が開始されることになる。したがって、リース契約が開始される前提として、リースの目的物件に対する売買契約がリース会社によってなされているという前提がある。この両者の関係はリース取引をめぐってどのような関係にあると解すべきであろうか。それについては、リース契約と売買契約という二つの法律行為は、その行為の当事者

と行為の内容とは別個なもので、それぞれ別な法律効果の発生を目的としている。したがって、その場合リース契約と売買契約とは別個に存在して、一方が他方に影響を及ぼすことは少ないという解釈が一般である。しかし、それがセール・アンド・リースバック (Sale and Lease Back) 契約の場合には、^①リース契約に関連してなされる売買契約は、リースバックの持つ特質から、ファイナンス・リース契約に伴なう売買契約の関係とはやや異なった要素を帯びるものがあるので、リース契約と売買契約の両者は全く別個独立に無関係のものといえるかどうか。もし相互に関連性を有するものとするなら、一方の契約に生じたことからは、他方の契約にどのような影響を与えるかということが問題となる。

これについて、まず通常のファイナンス・リース取引について、リース契約と売買契約との関連性を指摘した判例^②があるので、その点からみることにする。

それは、ファイナンス・リース契約に伴ってなされた売買契約が、いわゆる「から売り」^③のケースだったのである。事案内容の概要は、ユーザー (X) は建設用機械をリースする契約をリース会社 (Y) との間に締結し、リース料は全リース期間分を手形による一括払い交付した。Y は機械の売主に売買代金の支払いを決済した。ところが、その後になって X は Y が機械を引渡さないという Y の債務不履行を理由として、リース契約を解除する意思表示をなし、その解除に伴なう原状回復義務の履行として支払金額の合計額と完済までの利息の支払いを求めたものである。

これに対して Y は、このリース契約では目的物件の交付は、物件の供給者から直接ユーザーへ送付し、ユーザーが受領・検収を完了することによって物件の引渡しが行なわれる約定になっており、X はその機械の引渡しを供給者から受けて借受証を Y に交付したものであり、仮りに引渡しがないとしても、引渡し義務は物件の供給者が負い、Y はそ

の義務を負うものではない。またファイナンス・リースではYは機械の売主及び買主たるXに対し信用を供与することを目的としており、リース料は賃料というより融資金の割賦返済金の実質を有するもので、Yが融資金を交付している以上、目的物件引渡しの有無に拘らずXはリース料支払義務を免れないものであるため、物件の引渡しがないことを理由としてリース契約を解除することは許されないし、仮りに解除しても既払いリース料の返還請求権を生ずることはないとして争ったものである。

この事件は、リース契約に伴ない目的物件について「から売り」がなされたものである。すなわち、Xと物件供給者との間の通謀により、物件供給者はYから売買代金の支払いを受けているのに、物件をXに渡さず、またXも引渡されていないのに受領証をYに交付し、売買代金の詐取を目的としたもので、いわゆる「から売り」である。すなわち、XとYの間にあたかもリース契約が成立したかに見せかけておき、売買代金を詐取するや一転して、後に至って物件を受領していないから、先に交付した手形金額の返還を請求するという悪質のものであった。

これについて判旨の要点は、このリース契約がファイナンス・リースであることを確認し、X・Yおよび物件供給者の三者の法律関係については、Yと物件供給者との間は売買契約にして、X・Y間は賃貸借の要素含む無名契約として把握し、両契約関係は相互に密接不可分な関連を有し、その実質はYの物件供給者およびXに対する信用供与にほかならないから、XのYに対するリース料支払は経済的に觀察すると利息付金銭消費貸借における元利金均等割賦返済金の意義を有するものといえるとした。そして、ファイナンス・リースが金銭消費貸借の実質を有するものであるから、Yから買受代金支払という形式による信用供与がなされた以上、リース契約も効力を生ずると解すべきであるとしたのである。したがって、目的物件である機械がXに引渡された与否とを問わずに、その具体的問題とは関係な

く、信用供与がなされた時点（すなわちYの買受代金支払をなした時点）からリース契約は効力を生じたものとしたのである。

それは、リース契約と売買契約とは、その存立に密接不可分な関連性を有するものとし、売買契約の成立、すなわち、売買代金支払いという形式による信用供与がなされた時点を以て、他方のリース契約も効力を生ずるとしたところの、両者の存立に牽連性を認めた点は注目すべきところである。

次いで、セール・アンド・リースバックの場合には、売買契約とリース契約との関連性は一層緊密なものが存するので、次のリース料請求事件についてみることにする。

その事案概要としては、ユーザー（X）がリース会社（Y）に目的物件（喫茶店の内装・空調・厨房設備一式）を売却し、同時にそれをリースバックした（セール・アンド・リースバックの仕組みにつき（注）①参照）。これに伴ないYよりXへ目的物件の買取り代金の支払（手形交付）がなされ、XはYへリース料支払（手形による一括交付）がなされたところ、Yが倒産したので目的物件の売買代金支払いが約定期限までになされなかった。したがって、Xはその後のリース料の支払いを中止したところ、YよりXに対しリース料残額の一括支払（期限の利益喪失）を請求したというものである。

これについての判旨概要は、XY間の契約がリースバック契約であることを指摘し、それに基づいて、典型的なリース契約にあっては売買契約とリース契約とは互に別個に存在し、一方が他方に影響を及ぼすことは少ないという見方を、リースバック契約の場合にそのままあてはめることは適当ではないとしたのである。それは、一般にリースバック契約を締結する物件の供給者は、リース会社から融資を受けることが目的であるから、万一物件の供給者がリ

ス会社から金融を得ることができないとするなら、物件をリース会社に買取らせ、後にそれをリースする必要も実益も存しないものである。したがって、リース会社が売買代金を支払わない場合には売買契約は当然解除となり、売買契約と一連の行為としてなされたリース契約もその前提を失って失効するという黙示の契約があると解するのが相当であると判示したのである。

すなわち、セール・アンド・リースバックの場合には、リース契約と売買契約とは明らかに不^レ離^一体^二の^一関係にあるもので、両者は判決に示す如く、一連の行為として把握さるべき性質のものといえる。

なお、ファイナンス・リースの場合であっても、リース契約と売買契約との関連性については、両者は別個独立で無関係のものというより、密接不可分の関係と解する方が妥当であろう。たしかに両契約は法形式的には法律行為の当事者は別で、別個の法律行為によるものではあっても、その売買契約がなされる原因は、ユーザーが選定し、ユーザーの希望に基づいてなされたものであり、それは、リース会社はリース契約によってユーザーにその目的物件に対する使用収益権を設定する義務として売買契約をするというる。したがって、売買契約にそのことが明示されていなくても、売主はその売買契約の目的がリース契約に関連してなされたものであることを多くの場合黙示的にも了知し得るところであろう。したがって、必らずしもセール・アンド・リースバック契約の場合に限らず、リース契約と売買契約との関係は相互に密接不可分の関係にあるものとみる方が妥当と考える。

注

- ① セール・アンド・リースバックというリース取引の形態は、アメリカにおいて生成発展しわが国にも導入されて普及しつつある。その取引形態は、不動産（主に建物について行なわれる）や機械設備・船舶などの所有者であるユーザーが、それをリ

ース会社に売却し同時に長期にわたるリース契約を締結し、従前どおり引続き使用するもので、それによって金融目的をはたす効果を挙げようとするものである（その他企業の合併や営業譲渡にも利用される）。要するに固定資産を流動資産に転用し、資金効率を高めることもできる。

なお種々のセール・アンド・リースバックについての注釈として

cf. Allan Axelrod, Curtis J. Berger and Quintin Johnstone, *Land Transfer and Finance*, 1978, pp. 1079~1081

また資本集合の新様式としてのセール・アンド・リースバックの機能については

Ibid., pp. 1030~1080

② 東京地裁昭52・3・31判例時報八六四・九六。

③ リース契約に関連して行なわた「から売り」というのは、本来リース契約が成立して効力を生ずるための要件として、ユーザーにリース物件が引渡され（メーカー（ディーラー）から直接ユーザーに引渡される）、ユーザーはそれを受領・検収し瑕疵の点検がなされたうえで、リース会社に借受証を交付するものである。その場合、物件の供給者が共謀し、リース会社から売買代金を詐取するために、リース会社に物件代金を支払はしめ、目的物件を受領しないのに如何にも引渡しがあったかの如く見せかけるために、借受証をリース会社に交付するというものである。

④ 東京地裁昭51・11・2判例時報八六四・九六。

四 むすび

わが国にリース取引という新たな取引形態が導入されてから漸く二十年という期間に、リースの経済界に占める役割は極めて重要なものとなり、現在ではこれを無視して経済活動を考えられない位にまで発展してきている。それに伴って、リース取引をめぐる裁判事例も次第にその数を増してきている。しかし、リース契約の法的性格などに

ついでに決して単純なものではなく、まして、現行法律制度にあてはめて考察するには、捕捉しがい面もある。そこで、もっぱらリース契約約款にたよって法解釈を以てせざるを得ない。しかし、その解釈のしかたによっては、法効果の結論に重大な相違の生ずる面もある。

このようなリース契約について、それを単に外形だけからみれば賃貸借契約と極めて類似するものである。しかし、これを実質的な面から検討すれば、賃貸借とは明らかに異なる内容をもつものである。したがって、リース契約を民法上の賃貸借契約の一種として捕捉しようとすることはかなりの無理がある。そこで、リース契約の法的性格を判断するに当たっては、リース取引のもつ本質に基づいて判断しなければならないであろう。

これについて、リース契約を民法上の賃貸借契約の一種と解する見解（来栖三郎「契約法」二九五頁参照）と、売買や賃貸借の要素を含んでいるがそのいずれにも属しない一種特別の契約と考えるべきであるとする見解（中村武「比較法」八・七四参照）に對立している。

そこで、この問題について考察してみるに、リース取引なるものの本質は、金融性をおびた物融にあるといえる。したがって、リース料も賃貸借における賃料とは全く性質が異なるものである。それは契約期間の途中で契約が解除されたときに明確にあらわれる。すなわち、賃料の場合には使用期間に応じた支払義務の問題となるのに対し、リース料の場合には契約全期間のリース料、すなわち、残存期間に対してもその一括支払義務の問題となるからである。したがって、これらのリースの本質に基づいて、リース契約の法的性質およびリース料の性質についてみれば、それは賃貸借の要素を含む無名契約と解し、リース料の性質については元利金割賦返済金の意義を有するものと解するのが妥当と考える。